

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**

promossa da:



contro



**N. 222/2019 R.G. Esecuzioni**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Matteo Franchini**



**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 1**

*Tecnico incaricato: Ing. Luciano Maltoni*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 557/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. MLTLN66T13H294P - P.Iva 02109370417*

*con studio in:*

*sede legale a San Leo (RN) Viale A. Gramsci n. 41*  
*seconda sede a Rimini (RN) Viale G. Matteotti n. 48*  
*telefono: 0541923933*  
*cellulare: 3382178279*  
*e-mail: progema2002@gmail.com*



---

Documento elaborato con software Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Cattolica (RN), Via Ferri n. 30****Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di piena e intera proprietà, per la quota di 1/1, di compendio immobiliare ad uso esercizio pubblico (bar), catastalmente negozio, ubicato nel Comune di Cattolica (RN) in Via Ferri n. 30 (angolo Via Vespucci).

L'immobile in oggetto fa parte di un ampio complesso con destinazione ad uso commerciale, direzionale e residenziale nel quale trovano posto negozi e uffici.

Il complesso di cui fa parte l'immobile di interesse, è ubicato nel centro storico della cittadina di Cattolica, a poche decine di metri dalla sede del Comune; ha pianta articolata e si sviluppa su cinque livelli (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), ai quali si aggiunge il sottotetto di limitata altezza interna.

L'unità immobiliare principale (esercizio pubblico) di che trattasi ha pianta articolata e si trova al piano terra raggiungibile direttamente dal marciapiede che si affaccia sull'intersezione tra Via Vespucci e Via Ferri; il compendio immobiliare (Lotto 1) è completato da due piccoli locali di deposito (piano terra) e dai diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili di cui ai sub. 17, 18 e 19).

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva pari a circa mq. 55.

Il compendio immobiliare è così identificato al Catasto del comune di Cattolica:

- Catasto Fabbricati: 1) negozio (piano terra): foglio 4 mappale 4997, sub. 7, categoria C/1, classe 7, consistenza 47 m<sup>2</sup>, rendita: € 1.145,71.
- 2) locale di deposito (piano terra): foglio 4 mappale 4997, sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 m<sup>2</sup>, rendita: € 9,14.
- 3) locale di deposito (piano terra): foglio 4 mappale 4997, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 m<sup>2</sup>, rendita: € 9,14.

Intestati a:

- [REDACTED] (codice fiscale e partita IVA: [REDACTED]) con sede a Cattolica (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] (legale rappresentante sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente a Cattolica in Via [REDACTED] n. [REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/1;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il C.T.U. attesta che la documentazione ex art. 567 CPC è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure catastali e le relative planimetrie in allegato, che risultano non adeguate allo stato di fatto dei beni.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Trattasi di persona giuridica (società di capitali):

- [REDACTED] (codice fiscale e partita IVA: [REDACTED]) con sede a Cattolica (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] (legale rappresentante sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente a Cattolica in Via [REDACTED] n. [REDACTED]).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

zona posta all'interno del centro abitato di Cattolica, in prossimità della sede municipale.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

2/12

Servizi della zona:

l'edificio è ubicato a poche decine di metri dalla centrale Piazza Roosevelt, in area urbanizzata a destinazione prevalentemente terziaria / residenziale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono, Riccione, Rimini e Repubblica di San Marino - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Romagnola - le attrazioni storiche presenti sono: colline dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (3 km), aeroporto (15 km), autobus (0,3 km), ferrovia (0,4 km), porto (0,8 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di stima risulta impegnata dall'attività svolta dall'esercizio pubblico di bar; si precisa che i beni mobili presenti non rientrano nell'oggetto del pignoramento e, pertanto, non concorrono alla determinazione del valore di stima.

Dalle informazioni raccolte è emersa la sussistenza di contratti di locazione riguardanti gli immobili che costituisce il Lotto 1 in oggetto; tali contratti in base alle informazioni raccolte, seppure giunti alla scadenza contrattuale secondo quanto in essi indicato, sono tacitamente rinnovati per mancanza di comunicazione di disdetta.

La richiesta inoltrata all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini, riscontrata a mezzo pec in data 18/10/2023, conferma la presenza di contratti di locazione registrati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico:*

**Costituzione di vincolo** n. 1981 del 26:02.2005 - atto notaio Pietro Ducci di Cattolica del 10.02.2005 rep. 11.535 a favore del [REDACTED] di [REDACTED] contro la società [REDACTED] su immobili urbani in Cattolica Via Amerigo Vespucci censiti in C.F. al foglio 4 particella 4997 sub. 5 e 4997 sub. 12 (il vincolo grava anche su altri immobili);

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** n.2606 del 17.11.2015 di Euro 1.100.000,00 a favore della [REDACTED] - [REDACTED] sede [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di Euro 550.000,00 per la durata di anni 20 contro la società [REDACTED] su immobili urbani in Cattolica Via Amerigo Vespucci foglio 4 particella 4997 sub. 5 -4997sub. 7 - 4997 sub. 8 - 4997 sub. 9 - 4997 sub. 11 - 4997 sub.12 e 4997 sub. 10;

**Ipoteca volontaria** n. 1952 del 08.08.2017 di Euro 100.000,00 a favore della [REDACTED] - [REDACTED] sede [REDACTED] a

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

3/12

garanzia di apertura di credito di Euro 50.000,00 per la durata di anni 1 e mesi 7 contro la società [REDACTED] su immobili urbani in Cattolica Via Amerigo Vespucci foglio 4 particella 4997 sub. 5 - 4997 sub. 7 - 4997 sub. 8 - 4997 sub. 9 - 4997 sub. 11 - 4997 sub. 12 e 4997 sub. 10.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento immobiliare** n. 12708 del 11.12.2019 - Ufficiale Giudiziario C/O Tribunale di Rimini sede Rimini del 06.12.2019 rep. 4.177 a favore di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) contro la società [REDACTED] su immobili urbani in Cattolica Via Amerigo Vespucci foglio 4 particella 4997 sub 5 - 4997 sub. 7 - 4997 sub. 8- 4997 sub. 9 - 4997 sub. 11 - 4997 sub. 12 e 4997 sub. 10.

**Pignoramento immobiliare** n. 16177 del 19.10.2022 - Ufficiale Giudiziario C/O Tribunale di Rimini sede Rimini del 26.09.2022 rep. 3.080 a favore di [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) contro la società [REDACTED] su immobili urbani in Cattolica Via Amerigo Vespucci foglio 4 particella 4997 sub 5 - 4997 sub. 7 - 4997 sub. 8- 4997 sub. 9 - 4997 sub. 11 - 4997 sub. 12 e 4997 sub. 10.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

*Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo presunto di € 1600,00 (diritti, imposte e onorari). Si precisa che l'importo dei diritti e delle imposte sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.*

***N.B. Le formalità pregiudizievoli sono state dedotte dalla certificazione notarile a firma del Notaio Roberto Rizzi di Gabicce Mare (PU) in data 03/02/2020. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la documentazione mediante verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio dalle quali emerge che (come da documentazione allegata) dalla data del 03/02/2020 al 23/10/2023 è intervenuta un'ulteriori formalità (Pignoramento immobiliare n. 16177 del 19.10.2022) che ha avuto interesse sulle unità immobiliari in oggetto.***

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*Durante il sopralluogo sono stati confrontati gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi con le misure rilevate in situ; l'esame ha permesso di appurare che vi sono alcune difformità tra lo stato di fatto riscontrato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio. Tali difformità consistono in:*

- *misure e posizionamento differenti, tra quelli rilevati in situ e quelli indicati e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte e finestre) nelle pareti perimetrali;*
- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle partizioni (tramezzature divisorie dei vani) interne;*
- *riseghe e sporgenze interne, nel bagno e nell'antibagno, non rappresentate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi;*

- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte) nelle tramezzature divisorie dei vani interni;*
- *realizzazione di pareti interne, effettuate senza il necessario titolo edilizio, che hanno dato origine al bagno disabili (con relativo antibagno) e ad un locale di deposito;*
- *realizzazione della tenda retrattile esterna con dimensioni differenti da quelle autorizzate;*
- *realizzazione di un paramento verticale esterno di legno, per ottenere un "dehor" ad uso del bar, non supportato dalla necessaria autorizzazione.*

Come sopra riportato, sono state riscontrate discrepanze tra le misure dello stato di fatto rispetto e quelle indicate nei titoli edilizi; gran parte di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive e non hanno rilevanza sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

*Per quel che concerne le difformità che concorrono a pregiudicare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato, l'Aggiudicatario dovrà farsi carico dei seguenti oneri:*

- *presentazione della pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la distribuzione interna dei vani e delle aperture;*
- *ripristino dei luoghi per le parti non autorizzate all'esterno dell'esercizio pubblico;*
- *spese tecniche.*

*La valutazione dei costi necessari a riportare l'immobile nelle condizioni di conformità edilizia risulta incerta; al momento della stima è ipotizzabile una spesa complessiva che ammonta a circa € 3.800,00 (euro tremilaottocento/00), oltre oneri di Legge.*

*Durante il sopralluogo di rilievo, per quanto potuto constatare, è stata verificata la sostanziale conformità dei beni non censibili comuni all'immobile oggetto della presente perizia; fa eccezione l'errata rappresentazione della scala esterna comune e dei corridoi comuni di accesso alle unità immobiliari dei piani superiori.*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

*le planimetrie catastali risultano allineate all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ma sono difformi dalla situazione dello stato di fatto riscontrato in situ; l'incongruenza rilevata (suddivisione interna che ha dato origine a vani ulteriori) concorre a determinare una variazione della rendita catastale: i costi previsti per le operazioni di aggiornamento catastale ammontano a € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), oltre agli oneri di Legge e ai diritti di presentazione.*

*Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle provenienze indicate.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 100,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

Si precisa che tra le diverse Proprietà che compongono il complesso a cui appartiene il compendio immobiliare oggetto di stima (Lotto 1) non è mai stato istituito il Condominio; non essendoci un Amministratore di Condominio nominato, le spese sopra indicate sono state desunte sulla base delle informazioni raccolte e, pertanto, possono essere suscettibili di variazioni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

La proprietà del compendio immobiliare (Lotto 1) risulta nella titolarità della società [REDACTED] per atto notaio Pietro Ducci di Cattolica del 13.12.2002 rep 5.575 trascritto il 31.12.2002 al n. 11650, con il quale [REDACTED] e [REDACTED] vendono la piena proprietà alla società a responsabilità limitata [REDACTED]

### 6.2. Precedenti proprietari:

Stante che tutte le unità immobiliari derivano da foglio 4 particella 590 sub. 3 e sub. 4 ex sub. 1 e sub. 2, i diversi passaggi nell'ultimo ventennio sono i seguenti:  
provenienza: alla data del 01.01.2000, era intestata la ditta, [REDACTED] (nato a Cattolica il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a Cattolica il [REDACTED]) per 1/2 ciascuno, in virtù di atto notaio Pietro Ducci di Gabicce Mare del 19.04.1983 rep. 22.472 registrato a Pesaro il 28.04.1983 al n. 878 trascritto il 30.04.1983 al n. 2095, per acquisto fatto da [REDACTED], nata a Monte Colombo (RN).

*I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio Roberto Rizzi di Gabicce Mare (PU) in data 03/02/2020.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio ad uso commerciale, direzionale e residenziale che nasce da un intervento di ristrutturazione profonda, previa demolizione di un fabbricato preesistente.

L'edificio a cui appartiene l'immobile di interesse (Lotto 1), sulla base dei documenti prodotti dall'Ufficio accessi atti del Comune di Cattolica, è stato realizzato e ha subito modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi.

- **Concessione Edilizia n. 3 del 09/01/2003 pratica 376/2002:** realizzazione dei lavori di ristrutturazione.
- **Permesso di Costruire in variante n. 117 del 06/09/2004 pratica 2004/222 progetto 2002/376:** variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenziale previa demolizione di un fabbricato preesistente sull'area identificata catastalmente al F. 4 Mapp. 590.
- **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 21/06 del 12/04/2006.**
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 4 del 19/01/2006 pratica 2005/389 prot. n. 11609 del 07/11/2005:** cambio di destinazione d'uso da negozio a esercizio pubblico (bar).
- **Denuncia di Inizio Attività n. archivio 2006/060 n. D.I.A. 2006-037 prot. n. 001721 del 16/02/2006:** installazione di tenda parasole al bar.
- **Denuncia di Inizio Attività n. archivio 2010/145 n. D.I.A. 2010/101 prot. n. 010040 del 08/04/2010:** messa in comunicazione di n. 2 unità immobiliari.

Descrizione **Lotto 1** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) è costituito da un'unità immobiliare ad uso esercizio pubblico (bar) al piano terra, da due piccoli locali di deposito al piano terra e dai diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili di cui ai sub. 17, 18 e 19); il compendio di che trattasi è ubicato nel Comune di Cattolica (RN) in Via Ferri n. 30, angolo Via Vespucci.

Il compendio immobiliare in oggetto appartiene ad un ampio complesso con destinazione ad uso commerciale, direzionale e residenziale nel quale trovano posto negozi, uffici e abitazioni.

Il complesso di cui fa parte il compendio di interesse, è ubicato nel centro storico della cittadina di Cattolica, a poche decine di metri dalla sede del Comune; ha pianta articolata e si sviluppa su cinque livelli (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), ai quali si aggiunge il sottotetto di limitata altezza interna.

**Secondo quanto indicato nell'ultimo progetto approvato**, i vani e le pertinenze che compongono il compendio oggetto di stima risultano i seguenti:

PIANO TERRA: n. 1 locale negozio / bar, n. 1 antibagno, n. 1 bagno e n. 2 locali di deposito.

**Secondo quanto indicato nella planimetria catastale**, i vani e le pertinenze che compongono l'immobile oggetto di stima risultano i seguenti:

PIANO TERRA: n. 1 locale negozio / bar, n. 1 antibagno, n. 1 bagno e n. 2 locali di deposito.

Come già su indicato, le planimetrie catastali risultano allineate all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ma non sono conformi allo stato di fatto riscontrato in situ.

L'edificio di cui fa parte il Lotto in oggetto è nato nella prima metà degli anni 2000; il fabbricato, costruito secondo i criteri di edilizia dell'epoca, riflette il livello di conoscenze e le tecnologie costruttive del periodo di costruzione: lo stato di manutenzione generale e di conservazione dei materiali risulta discreto.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale equivalente lorda complessiva pari a circa mq. 55.

Gli spazi e la disposizione degli ambienti risultano coerenti con l'anno di costruzione del fabbricato e sono funzionali ad un utilizzo continuativo dell'unità immobiliare ad uso negozio / bar.

L'unità immobiliare principale (negozio / bar) in oggetto è dotata di impianto di riscaldamento, di distribuzione dell'energia elettrica e di acqua autonomi; la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata da un generatore elettrico di calore (boiler) che si trova nel bagno.

La produzione di calore e di raffrescamento è generata da una pompa di calore autonoma; la diffusione negli ambienti avviene mediante condizionatori (split) ubicati nei singoli vani. Gli infissi delle finestre sono di alluminio, con doppio vetro e interposta camera d'aria; il sistema oscurante è costituito da tapparelle di alluminio.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di granito-gres.

I servizi igienici presentano sanitari datati ma in discrete condizioni.

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione del costruito giungendo alle seguenti conclusioni:

- non sono state rilevate lesioni significative che possano far sorgere dubbi circa l'idoneità statica delle opere;
- non sono presenti cavillature e/o setole che possano palesare lavorazioni edili di finitura non eseguite a regola d'arte;

- non si sono riscontrati vizi e/o ammaloramenti nelle opere di finitura e impiantistiche in genere che richiedono interventi oltre quelli di ordinaria manutenzione.

### Destinazione urbanistica:

Nel vigente Regolamento urbanistico edilizio adottato con delibera C.C. n. 2 del 14/01/2009 e approvato con delibera C.C. n. 34 del 08/04/2009 l'area d'interesse ricade in zona AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea.

### Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale commerciale	Sup. reale lorda	53,40	1,00	53,40
Depositi a piano terra	Sup. reale lorda	7,95	0,25	1,99
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>61,35</b>		<b>55,39</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* struttura a telai (pilastri e travi) di conglomerato cementizio armato; condizioni: buone.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.
- *Copertura* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni:* piastrelle di granito-gres; condizioni: discrete.
- *Infissi interni (porte):* porte interne a battente e scorrevoli a scomparsa, in legno tamburato; condizioni: buone.
- *Infissi esterni (finestre):* infisso di alluminio, con doppio vetro e interposta camera d'aria.
- *Ascensore:* presente (non utilizzato dal bar); condizioni: buone.

#### Impianti:

- *Gas:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Elettrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Idrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Termico:* tipologia: autonomo. Generatore: pompa di calore. Distribuzione: condizionatori (split) nei singoli vani. Condizioni: discrete.

#### Specifiche:

- *Sistema oscurante delle finestre:* tende interne "alla Veneziana" di alluminio; condizioni: discrete.
- *Pavimentazioni comuni:* piastrelle di gres; condizioni: discrete.

### Accessori:

È stata approfondita la ricerca catastale, mediante specifico accesso agli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Rimini, che ha permesso di accertare la presenza di beni comuni non censibili come da documentazione catastale in allegato.

Completano il compendio immobiliare la comproprietà pro-quota delle parti e servizi comuni dell'intero stabile a norma di legge.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

8/12

- A. documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.).

Questo tipo di procedimento si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

La perizia di stima è stata redatta in riferimento agli European Valuation Standards EVS 2020 (in aggiornamento agli EVS 2016), detti anche "The Blue Book", redatti da TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

Tali standard costituiscono uno strumento indicato dalla BCE (Banca Centrale Europea), condiviso a livello internazionale, attraverso il quale sono definite le linee guida per la valutazione del rischio connesso agli immobili in mano alle banche come garanzie sui prestiti.

Secondo gli EVS il valore di mercato è così definito: l'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili, in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per la formulazione della stima dei beni è stata esaminata, oltre alle pubblicazioni specializzate, la seguente documentazione:

- identificazione dell'immobile sotto il profilo catastale (planimetrie catastali, estremi catastali e successive denunce di variazione e adeguamenti);
- strumentazione urbanistica relativa all'immobile e normative di riferimento;
- titoli edilizi inerenti all'immobile;
- pubblicazioni specialistiche inerenti al mercato immobiliare, sul territorio locale, di immobili aventi caratteristiche simili;
- documentazione fotografica.
- valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto (in qualità di fonti dirette) delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona), sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato locale.

Inoltre sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza, lo stato di conservazione, la conformità edilizia e catastale.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà legate alla stagnazione del mercato immobiliare (caratterizzato da una profonda crisi) che ha ridotto notevolmente il volume delle compravendite.

In particolare, dalle indagini del mercato immobiliare è emerso che la tipologia dell'immobile oggetto di stima (ad uso negozio / bar) ha una limitata commerciabilità dovuta al perdurare della crisi del settore edile ed economica in generale (riferita alla

destinazione d'uso); tuttavia, va sottolineato che la zona in cui si trova l'edificio (in prossimità del centro cittadino di Cattolica) denota una certa appetibilità.

Sulla base delle informazioni assunte, per immobili a destinazione commerciale (bar) con caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima (in discrete condizioni manutentive) si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 2.700 a 3.200 €/mq., con punte possibili di 3.450 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

In particolare, per l'immobile ad uso bar (Lotto 1) di che trattasi ubicato in prossimità del centro cittadino, tenendo conto di un livello discreto delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 2.850 a 3.050 €/mq. (valore medio 2.950 €/mq.).

I valori unitari, determinati tramite stima per via sintetica, vengono confermati sia dalle fonti indirette, sia dalle indicazioni suggerite dalle fonti dirette; per cui si ritiene che essi possano rappresentare i corretti valori unitari per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il computo della consistenza della superficie commerciale ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superficie (quote comprensive dei muri esterni), come dedotte dall'ultimo titolo edilizio significativo, nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superficie che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superficie delle pertinenze, si è fatto ricorso alle indicazioni fornite dalla Norma UNI 10750.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per l'immobile (Lotto 1) a destinazione commerciale, un valore di mercato unitario pari a 2.950 €/mq.

**La commerciabilità dell'immobile**, oltre che dal perdurare della stagnazione del mercato immobiliare (in particolare riferita a negozi / bar), è **limitata dalle seguenti condizioni peculiari:**

- è necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile per ricondurlo nelle condizioni di conformità, con una spesa complessiva ipotizzata pari a circa € 3.800,00 (euro tremilaottocento/00);
- è necessario provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile;
- presenza di un contratto di locazione, ancorché scaduto ma non espressamente disdettato;
- presenza di un contratto di locazione, ancorché scaduto ma non espressamente disdettato.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto (riferito al Comune di Cattolica), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Cattolica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

## 8.3. Valutazione economica

### A. Compendio immobiliare di terreni e soprastante edificio residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale commerciale	53,40	2.950,00 €	157.530,00 €
Depositi a piano terra	1,99	2.950,00 €	5.870,50 €
	<b>55,39</b>		<b>163.400,50 €</b>

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

10/12

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Compendio immobiliare ad uso negozio / bar</b>	55,39	€ 163.400,50	<b>€ 163.400,50</b>
	<b>Sommano</b>			<b>€ 163.400,50</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 10% per vendita coattiva, per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): **€ 16.340,05**
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e relative spese tecniche presunte, nonché suscettibili di variazione, delle quali si è tenuto conto in riduzione del valore unitario (si rimanda al § 4.3.1 e § 8.1): //
- Spese di regolarizzazione e aggiornamento catastale (si rimanda al § 4.3.2): //
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (si rimanda al § 4.2.4): //

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 147.060,45
- Valore della quota di diritto (piena proprietà in ragione di 1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 147.060,45**

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1A - Documentazione catastale e titoli di provenienza.

Allegato 1B - Rilievo fotografico.

Allegato 1C - Accertamenti ipotecari.

Allegato 1D - Documentazione edilizia.

Allegato 1E - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e strumentazione urbanistica.

Allegato 1F - Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione.



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

12/12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009